

Marbella
luxury homes



Guide för att köpa en fastighet i Spanien

Your Home Partner



STEG FÖR ATT KÖPA EN FASTIGHET

1. Formellt erbjudande och deposition i god tro.....3
2. Det privata arras-avtalet.....3
3. Slutförande av den offentliga överlåtelsehandlingen.....3

KOSTNADER FÖRE OCH EFTER

INNAN:

1. När du köper en nybyggd fastighet från en byggherre.....5
2. När du köper en fastighet som säljs vidare från en privatperson..5
3. Advokatavgifter.....5
4. Notariatsavgifter och avgifter för fastighetsregistret.....5

EFTER:

1. Lokala skatter.....6
2. Kommunala avgifter.....6
3. Inkomstskatt för personer som inte är bosatta i landet.....6
4. Förmögenhetsskatt för utländska medborgare.....6

ADMINISTRATIVA KRAV

1. Före slutförandet behöver icke-spanska köpare en spansk nie (skatteregistreringsnummer) och ett bankkonto i Spanien.....8





Stegen för att köpa en fastighet

1 FORMELLT ERBJUDANDE OCH DEPOSITION I GOD TRO

Det första steget när du hittar en fastighet som du vill köpa är att formulera ett skriftligt anbud och att göra en deposition i god tro. Denna deposition innehas av fastighetsbyrån och beloppet varierar beroende på fastighetspriset samt andra faktorer.

Din försäljningsagent kan informera dig om det exakta beloppet, baserat på den aktuella fastigheten. Om ditt formella erbjudande accepteras och undertecknas av säljaren blir det ett reservationsavtal och fastigheten tas bort från marknaden. I reservationsavtalet anges villkor och tidsramar för nästa kontrakt.

Vi rekommenderar alltid våra kunder att använda en advokat för köpet och kan rekommendera lämpliga advokater som talar ditt språk.

1 FORMELLT ERBJUDANDE OCH PRIVAT KÖPEKONTRAKT (CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA)

Detta är ett enkelt avtal mellan köparen och säljaren där säljaren går med på att sälja fastigheten och köparen går med på att köpa fastigheten till det överenskomna priset.

Det privata arraskontraktet (Contrato privado de arras) kommer att innehålla alla relevanta uppgifter, t.ex. en beskrivning av fastigheten, köpeskillingen, betalningsstrukturen och datumet för slutförandet.

I detta skede förväntas köparen göra en handpenning, som normalt betalas till säljarens bankkonto och som vanligtvis uppgår till 10 % av den överenskomna köpeskillingen, men detta belopp kan variera.

I det privata Arras-avtalet (privat avtal om handpenning) finns det vanligen en klausul som anger att om säljaren drar sig ur försäljningen av fastigheten måste han kompensera köparen med det dubbla beloppet av handpenningen. Om köparen å andra sidan drar sig ur kontraktet förloras hela handpenningen.

Innan kontraktet ingås kommer due diligence-kontroller att genomföras avseende juridiska och tekniska detaljer för den specifika fastigheten.

2 FÄRDIGSTÄLLANDE AV DEN OFFENTLIGA HANDLINGEN AV ÖVERLÅTELSE

På datumet för färdigställandet ska återstoden av köpeskillingen (försäljningspriset minus eventuella belopp som betalats hittills) betalas.

Säljaren och köparen undertecknar sedan den offentliga överlåtelsehandlingen (Escritura de compraventa), som motsvarar fastighetens äganderättshandlingar.

Köparen får sedan den offentliga överlåtelsehandlingen inför en notarie, som intygar fastighetsöverlåtelsen. En kopia av den offentliga överlåtelsehandlingen överlämnas till det spanska skattekontoret och vidare till fastighetsregistret.

Notarius Publicus i Spanien är en offentlig tjänsteman som måste bevittna köpebrevet. En expert och en oberoende juridisk rådgivare bör anlitas för att skydda dina egna intressen.





Vilka är kostnaderna vid köpet?

1 NÄR MAN KÖPER EN NYBYGGD FASTIGHET FRÅN EN BYGGHERRE.

Moms (IVA, Impuesto sobre Valor Añadido) och stämpelskatt (AJD, Actos Jurídicos Documentados) tillämpas.

Moms och stämpelskatt är tillämpliga på bostadsfastigheter som aldrig tidigare har varit bebodda och tomter för byggnation. Mervärdesskatten är en nationell skatt som inte varierar beroende på var fastigheten är belägen (med undantag för Kanarieöarna). För närvarande är moms 10 % av köpeskillingen för nya bostadsfastigheter (villor, lägenheter osv.) och 21 % för tomter för bebyggelse. Stämpelskatten är en procentsats av köpeskillingen. Den varierar beroende på den autonoma region där du köper, mellan 0,5 % och 1,5 %.

2 VID KÖP AV EN ÅTERFÖRSÄLJNING FASTIGHET FRÅN EN PRIVATPERSON

Överlåtelseskatt (ITP, Impuesto sobre Transmisiones

Patrimoniales) tillämpas. Denna skatt tillämpas om det är en återförsäljningsfastighet som har använts tidigare. Den allmänna ITP-satsen varierar från region till region, mellan 6 % och 11 %.

3 ADVOKATARVODE

Det är inte obligatoriskt enligt lag att söka juridisk hjälp vid ett fastighetsköp, men det rekommenderas starkt att göra det.

Avgifterna kan variera beroende på hur mycket arbete som krävs av advokaten. För mer information kan du kontakta vår avdelning Marbella Tax & Legal som kan hjälpa dig med alla juridiska tjänster.

4 NOTARIATSAVGIFTER OCH AVGIFTER FÖR FASTIGHETSREGISTRET.

Avgifterna varierar beroende på köpeskillingen och handlingens komplexitet.

1 LOKALA SKATTER

Lokala skatter beräknas på markens kadastrala värde (valor catastral) som tilldelas av den spanska skattemyndigheten.

Det är tillrådligt att förvissa sig om de årliga lokala skattesatserna för en fastighet före köpet, eftersom de skiljer sig åt beroende på region.

Din försäljningsagent kan ge dig råd om de exakta avgifterna för en specifik fastighet.

2 SAMHÄLLSAVGIFTER

Gemenskapsavgifter är endast tillämpliga vid köp av en lägenhet eller ett radhus inom ett grannskap, inte vid köp av ett fristående hus.

Gemenskapsavgifter betalas månadsvis eller kvartalsvis och beror på fastighetsgemenskapens utgifter (vilket kan omfatta utgifter för conciergetjänst, hissunderhåll, städning, trädgårdsarbete etc.). Din försäljningsagent kan informera dig om de exakta avgifterna för en specifik fastighet.

3 INKOMSTSKATT FÖR PERSONER SOM INTE ÄR BOSATT I LANDET (IRNR, IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO-RESIDENTES)

Inkomstskatt för icke-residenter i Spanien betalas om du inte är skattemässigt bosatt i Spanien och tillämpas om du äger en fastighet i Spanien.

3.1 FASTIGHETEN ÄR UTESLUTANDE AVSEDD FÖR PERSONLIGT BRUK OCH DU HYR INTE UT DEN.

Även om du inte har någon inkomst från fastigheten har du enligt de spanska skattemyndigheterna ändå en fördel av att äga en fastighet i Spanien och måste därför betala en beräknad årlig inkomstskatt. Basen för den tillämpliga skattesatsen är i allmänhet 1,1 % till 2 % av fastighetens kadastrala värde. Fastighetens kadastrala värde är mycket lägre än det kommersiella värdet. Skattesatsen är 19 % för personer bosatta i EU och 24 %.

3.2 DU HYR UT FASTIGHETEN OCH BETALAR DÄRFÖR SKATT FÖR DE PERIODER DÅ DEN HYRS UT.

Basen för den tillämpliga skattesatsen är den inkomst som du får från uthyrningen av fastigheten. Olika kostnader kan dras av om du är skattemässigt bosatt i Europeiska unionen. Till exempel är möjliga tillämpliga avdrag kostnader för fastighetsförvaltning och underhåll av fastigheten. Om du inte har någon annan källa till beskattningsbar inkomst i Spanien är skattesatsen 19 % för EU-invånare och 24 % för personer som inte är bosatta i EU. För mer information om tillämplig skattesats vänligen kontakta vår avdelning för skatter och juridik på info@marbellaluxuryhomes.es.





Administrativa krav

5 FÖRE SLUTFÖRANDET BEHÖVER ICKE-SPANSKA KÖPARE ETT SPANSKT NIE-NUMMER (SKATTEIDENTIFIERINGSNUMMER) OCH ETT BANKKONTO I SPANIEN.

Du måste skaffa ett spanskt NIE (Número de Identidad de Extranjero), ett skatteregistreringsnummer. NIE kan erhållas och organiseras genom en fullmakt om du inte har tid att gå på ett möte och hämta alla nödvändiga handlingar. Det är bäst att du gör detta i början av ditt fastighetssökande för att undvika onödiga förseningar eller att du går miste om specifika fastigheter längre fram i processen.

Ett spanskt bankkonto krävs för att administrera alla betalningar. Tänk på att den spanska banken kommer att kräva att du tillhandahåller dokument som intygar ursprunget till de medel som du kommer att använda för köpet, så försök att se till att du så tidigt som möjligt tar reda på din banks exakta krav.



Marbella

luxury homes

Marbella kontor

+34 951 576 218

info
@marbellaluxuryhomes.es

Urbanización Las Chapas,
Avda. de la Jacaranda,
Bloque 1
1ª planta, locales 6, 7 y 8
29604 El Rosario, Marbella -
Málaga

Cancelada kontor

+34 951 576 218

cancelada@
marbellaluxuryhomes.es

Av. Las Palmeras Bq 1 Local 1,
29680 Cancelada, Estepona.